



AJUNTAMENT DE RUBÍ

PLE MUNICIPAL

Aprovat segons l'acord del Ple

en data

El secretari, 24 JUL. 2014



AJUNTAMENT DE RUBÍ

PLE MUNICIPAL

Aprovat segons l'acord del Ple

en data

El secretari, 29 ABR. 2014

0123
0094(V)
2014 / 5510719-03
17/9/14



MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL DE RUBÍ
DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DISCONTINU
PAU Z-ACSJ



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de 18 DES. 2014

La secretària

M. Teresa Manté i Prats

PARC DE CA N'ORIOL
(SECTOR Z "CA N'ORIOL")

AVINGUDA ASTRONOMIA
(SECTOR Z "CA N'ORIOL")

CARRER MARCONI
(SECTOR ACSJ "AMPLIACIÓ DE CAN SANT JOAN")



ÍNDEX

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ	3
1.1. INTRODUCCIÓ: MOTIUS I OBJECTIUS	3
1.2. ANTECEDENTS	3
1.3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA	9
1.4. EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT A L'ÀMBIT DISCONTINU	9
1.5. NORMATIVA D'APLICACIÓ	10
1.6. ESTAT ACTUAL DELS TERRENYS I SERVEIS URBANÍSTICS	11
1.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	12
2. MEMÒRIA DE LA PROPOSTA	14
2.1. OBJECTE I FINALITAT DE LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DISCONTINU PAU Z-AC SJ	14
2.2. PROPIETARIS I INTERESSATS	15
2.3. EL PLANEJAMENT PROPOSAT	15
2.4. NORMATIVA PROPOSADA	16
2.5. GESTIÓ URBANÍSTICA	16
2.6. PLA D'ETAPES I FASES D'EXECUCIÓ	16
2.7. ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA	16
2.8. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DEL MANTENIMENT DELS SISTEMES	17
2.9. ESTUDI DE MOBILITAT	17
2.10. INCIDÈNCIA AMBIENTAL	17
2.11. MARC LEGAL APLICABLE	17
3. NORMATIVA PROPOSADA	18
3.1. NORMATIVA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DISCONTINU PAU Z-AC SJ	18
4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	
PLÀNOLS INFORMATIUS	
I-1 SITUACIÓ DE L'ÀMBIT DISCONTINU DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA	ESCALA 1/ 3.000
I-2 PLANEJAMENT VIGENT	ESCALA 1/ 1.000
I-3 ORTOFOTOMAPA 2008. ESTAT ACTUAL.	ESCALA 1/ 1.000
I-4 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	ESCALA 1/ 1.000



PLÀNOLS NORMATIUS

P-1 PLANEJAMENT PROPOSAT. DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA DISCONTINU PAU Z-ACSJ

ESCALA 1/ 1.000

5. ANNEXES

1. PLA PARCIAL DEL SECTOR Z "CA N'ORIOI" DE 1991
2. MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL A L'ÀMBIT DEL SECTOR Z "CA N'ORIOI" I D'AMPLIACIÓ DE CAN SANT JOAN DE 2006
3. PLA DE MILLORA URBANA D'"AMPLIACIÓ DE CAN SANT JOAN" DE 2006
4. MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA DE MILLORA URBANA D'"AMPLIACIÓ DE CAN SANT JOAN" DE 2008
5. MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR P, PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN HOSPITAL I PER A LA REFORMA DEL CARRER SOCRATES DE 2011
6. CONVENI URBANÍSTIC ENTRE AJUNTAMENT DE RUBÍ, INCASOL I CONVE SA DE 2002
7. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL DE RUBÍ
DELIMITACIÓ DEL POLIGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DISCONTINU
PAU Z-ACSJ.
PARC DE CA N'ORIOI I AVINGUDA ASTRONOMIA (SECTOR Z "CA N'ORIOI"),
CARRER MARCONI (SECTOR ACSJ "AMPLIACIÓ DE CAN SANT JOAN").

AJUNTAMENT DE RUBÍ

Febrer de 2014

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1. INTRODUCCIÓ: MOTIUS I OBJECTIUS

El Sector Z "Ca n'Oriol" i el Sector d'"Ampliació de Can Sant Joan" s'han desenvolupat completament en els darrers anys, tant mateix queda pendent formalitzar la gestió urbanística que és conseqüència de la Modificació puntual PG aprovada definitivament en data 28/03/2006, en compliment de les determinacions establertes al conveni urbanístic signat entre l'Ajuntament de Rubí, INCASOL i CONVE SA de data 29/07/2002. Aquestes determinacions consisteixen en la cessió a l'Ajuntament de Rubí d'una gran zona verda al sector de "Ca n'Oriol" i l'adjudicació a CONVE S.A. de les finques edificables situades en part a l'àmbit del Sector Z "Ca n'Oriol" i l'altra part a l'àmbit del Sector del PMU d'"Ampliació de Can Sant Joan", on l'INCASOL era el promotor i únic propietari dels terrenys.

Amb aquest objecte es proposa la modificació puntual del PG de Rubí que consisteix en la Delimitació del Polígon d'actuació urbanística discontinu PAU Z-ACSJ, de manera que quan aquest PAU esdevingui executiu es podrà executar la reparcel·lació de l'àmbit.

1.2. ANTECEDENTS

El Pla Parcial del Sector Z "Ca n'Oriol" de 1991

Va ser promogut pels propietaris de l'àmbit del Sector Z "Ca n'Oriol" i aprovat definitivament per la CTUB en data 18 de desembre de 1991. El Pla Parcial va determinar que l'execució es faria en un únic polígon d'actuació, per mitjà del sistema de compensació.

El Projecte de Compensació del Pla parcial del Sector Z "Ca n'Oriol", va ser aprovat definitivament per l'Ajuntament de Rubí en data 27 d'octubre de 1995. Aquest projecte de compensació, a més de l'equidistribució de beneficis i càrregues, va comportar la cessió al municipi dels sòls destinats a sistemes públics per l'ordenació urbanística, així com la cessió corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic privat.

La Junta de Compensació va realitzar i costejar les obres d'urbanització que varen ser rebudes per l'Ajuntament, de manera que el Sector Z es va desenvolupar completament.

El Pla Parcial d'"Ampliació de Can Sant Joan" de 1996

Va ser promogut per l'Institut Català del Sòl i aprovat definitivament per la CTUB en data 18 de setembre de 1996. El sistema d'actuació establert per a l'execució d'aquest Pla Parcial va ser el d'expropiació, essent administració actuant l'INCASOL. Aquest Pla Parcial es va preveure inicialment com d'ús industrial (activitats econòmiques). Posteriorment, la modificació de PG als àmbits del Sector Z "Ca n'Oriol" i d'"Ampliació de Can Sant Joan" i també el Pla de Millora Urbana d'"Ampliació Can Sant Joan" aprovats definitivament l'any 2006 van modificar l'ordenació prevista en aquest pla parcial.

La modificació de PG a l'àmbit del Sector Z "Ca n'Oriol" i d'"Ampliació de Can Sant Joan" de 2006



Plànol d'emplaçament de la modificació de PG de 2006, on s'observa l'àmbit discontinu d'aquesta.

L'Ajuntament de Rubí va plantejar la introducció d'una modificació en l'ordenació urbanística del sector de "Ca n'Oriol" i del sector d'"Ampliació de Can Sant Joan", que eren físicament discontinus.

Aquesta modificació de planejament tenia el següent objectiu:

▫ Al Sector Z "Ca n'Oriol":

- a) Donar continuïtat a la gran zona verda coneguda com Parc de Ca n'Oriol, que s'extén des de l'Avinguda de l'Estatut fins a l'autopista E-9, que és el conjunt de zones verdes format per la unió de la zona verda de l'Avinguda de l'Estatut, juntament amb la zona verda del Sector Z "Ca n'Oriol" i la del Sector P "Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan". Per evitar la interrupció de la continuïtat d'aquest conjunt de zones verdes es va decidir qualificar de zona verda el terreny que es preveia destinar a la construcció habitatges unifamiliars aparellats en el Pla Parcial del Sector Z "Ca n'Oriol".
- b) Resituar l'aprofitament de "Ca n'Oriol" afectat per la nova zona verda, una part en el mateix Sector Z "Ca n'Oriol" i la resta en el Sector d'"Ampliació de Can Sant Joan", transformant el sostre residencial unifamiliar en filera en sostre residencial plurifamiliar.


▫ Al Sector d'"Ampliació Can Sant Joan":

- a) Modificar parcialment el sostre destinat a activitats econòmiques, convertint una part del sostre d'activitats econòmiques en sostre residencial plurifamiliar, el que comportava un augment del sòl de cessió de zones verdes per complir amb els estàndards legals.
- b) Com ja s'ha dit, reubicar una part del sostre residencial plurifamiliar procedent de "Ca n'Oriol" en el Sector "Ampliació de Can Sant Joan".

Amb l'objecte de poder dur a terme els canvis plantejats, en data 29 de juliol de 2002, l'Institut Català del Sòl, l'Ajuntament de Rubí i la mercantil CONVE S.A. que era única propietària de les parcel·les edificables afectades pel canvi de qualificació a zona verda en virtut del projecte de compensació del polígon de "Ca n'Oriol", van subscriure un Conveni Urbanístic.

Aquest conveni va contemplar que l'INCASOL redactaria la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació de Rubí als àmbits de "Ca n'Oriol" i d'"Ampliació de Can Sant Joan" i que l'Ajuntament la tramitaria. A més, es van acordar els següents compromisos:

- L'INCASOL cediria a l'Ajuntament les parcel·les en què es reubicaria la part del sostre residencial de "Ca n'Oriol" afectat per l'ampliació de les zones verdes del Sector Z que no pogués situar-se en el propi Sector.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

- L'Ajuntament, per la seva banda, es va obligar a cedir a CONVE S.A. el sòl necessari per a reubicar el sostre residencial plurifamiliar de valor equivalent al sostre residencial unifamiliar desplaçat.
- CONVE S.A. es va obligar a cedir a l'Ajuntament de Rubí el terreny afectat per la nova zona verda, format pel conjunt finques resultants de la reparcel·lació del sector Z on anteriorment es preveia la construcció habitatges unifamiliars aparellats.

La Modificació puntual del PG Rubí als àmbits de "Ca n'Oriol" i d'Ampliació de Can Sant Joan" va ser aprovada definitivament en data 28 de març de 2006 per la CTUB.

Aquesta Modificació del PG permetia portar a terme els pactes continguts en el Conveni urbanístic subscrit en data 29-07-2002 entre l'Ajuntament de Rubí, l'INCASOL i l'entitat mercantil CONVE S.A., i incorporava entre les seves determinacions les reubicacions de sostres i de les zones verdes de cessió previstes en el conveni, possibilitant així la seva posterior formalització mitjançant el corresponent instrument de gestió urbanística.

Així consta a la Memòria de la Modificació puntual:

"1.4. Objectius de la Modificació"

La present Modificació del Pla General es proposa com a objectiu un conjunt de diferents modificacions que afecten dos sectors, "Ca n'Oriol" i "Can Sant Joan".

(...)

A continuació detallem les diferents modificacions per a cada un dels sectors:

1.4.1 "Ca n'Oriol"

1. ...

2. Resituar l'aprofitament de "Ca n'Oriol" afectat per la nova zona verda de connexió. Aquest nou aprofitament en forma de residencial unifamiliar passarà a plurifamiliar i reubicant-se una part en el mateix sector de "Ca n'Oriol" i la resta al sector de l'ampliació de "Can Sant Joan".

1.4.2 Ampliació "Can Sant Joan"

1. Atentent la demanda de sòl residencial que s'ha detectat en els últims anys a la zona, l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Rubí consideren convenient proposar una modificació d'usos del sòl del sector Ampliació "Can Sant Joan". Es proposa així doncs, canviar l'actual ús d'activitats econòmiques parcialment a residencial...

2. El fet de permetre usos residencials possibilita la reubicació de la part del sostre provinent de "Ca n'Oriol", de residencial unifamiliar transformat en residencial plurifamiliar, segons la conversió que s'explicita en l'informe de conversió del sostre unifamiliar de "Ca n'Oriol" a residencial plurifamiliar a "Ca n'Oriol" i "Can Sant Joan". Veure annex.

(...)

1.5. Modificació proposada i justificació

1.5.1 Modificació-conversió del sostre de "Ca n'Oriol"

.... Per aquesta raó es proposa un canvi de qualificacions de l'actual zona passant de ser residencial unifamiliar a zona verda pública.

Aquest canvi de qualificacions no ha de suposar la pèrdua d'aprofitament dels propietaris de les parcel·les afectades assignada pel Pla Parcial. L'aprofitament previst per aquest sòl residencial es reubica una part al mateix sector de "Ca n'Oriol" i la resta al sector ampliació "Can Sant Joan".

La superfície de sòl residencial privat vigent que s'ha previst canviar de qualificació urbanística és la següent:

*- Sòl residencial: 20.210 m²
 - Sòl equip. Privat: 5.112 m²
 Total sòl: 25.322 m²*

El sostre establert pel Pla Parcial "Ca n'Oriol" a les zones de la Modificació és el següent:

- Sostre residencial:	8.400 m2st
- Sostre complementari:	1.000 m2st
- Sostre equipaments:	450 m2st
Total sostre:	9.850 m2st

(...)

A l'informe de conversió de sostre de residencial unifamiliar de "Ca n'Oriol" a residencial plurifamiliar a "Ca n'Oriol" i "Can Sant Joan" que s'adjunta a l'apartat núm. 3 Annex, es justifica el canvi de sostre que a continuació resumim:

El sostre residencial unifamiliar vigent: 9.850 m2st

El nou sostre proposat en l'informe de l'annex, tenint en compte la conversió per al canvi de tipologia, el canvi d'emplaçament i sector i el retard d'aquesta modificació, suposa, pel que fa a l'obtenció de l'aprofitament final que és de 22.522 m2st, dels quals 4.750 m2st s'ubicaran al sector de "Ca n'Oriol" i la resta, 17.722 m2, s'ubicaran al sector de "Can Sant Joan".

1.5.2 Nova proposta d'ordenació de "Ca n'Oriol"

La proposta de modificació a l'àmbit de "Ca n'Oriol",..., preveu dos canvis de qualificacions.

Es preveu una nova zona verda, ...Aquesta nova zona verda de connexió s'obté del canvi de qualificació de 20.210 m2 de sòl residencial unifamiliar i 5.122 m2 de sòl d'equipament privat.

La nova superfície de zona verda que s'obté té un total de 25.322 m2 sòl.

A l'extrem sud del sector, es preveu una modificació d'una part de la zona verda per canviar a sòl residencial plurifamiliar.

Aquest canvi de superfície de 3.413'51 m2 de verd públic a residencial plurifamiliar és imprescindible per a reubicar la part del sostre de residencial plurifamiliar (4.725 m2st) provinents de la conversió del sostre de "Ca n'Oriol", ta i com s'explica al punt 1.5.1.

(...)

1.5.3. Nova proposta d'ordenació de "Can Sant Joan"

La proposta de modificació a l'àmbit de "Can Sant Joan" té com a objectiu principal definir una nova proposta d'ordenació de la zona que doni resposta als nous usos de sòl definits per l'àmbit (canvi parcial de sòl d'activitat econòmica per sòl residencial), al nou traçat de la interpolar i al Pla Especial d'equipaments previst a la zona.

Si tenim en compte que una part del sector, en concret una parcel·la ja edificada, situada a l'extrem nord del sector que en el seu dia es va vendre mitjançant permuta i que actualment és ja sòl urbà consolidat, s'exclou, la superfície de sostre total d'activitat econòmica a convertir a residencial és el següent:

$$\begin{aligned} &+ 39.950 \text{ m}^2\text{st (previst en el Pla Parcial)} \\ &4.258 \text{ m}^2\text{st (consolidat)} \\ &= 35.692 \text{ m}^2\text{st activitat econòmica.} \end{aligned}$$

Degut a les necessitats del municipi pel que fa a habitatge, es fa necessari preveure una superfície d'11.000 m2st destinats a usos residencials. Així doncs, d'aquests 35.692 m2 de sostre d'activitat econòmica, tal i com es mostra en l'informe annex de justificació de conversió de sostre d'activitat econòmica a residencial, a fi i efecte de no generar plusvàlues urbanístiques, n'haurem de destinar 23.469,78 m2st activitat econòmica.

Al sostre residencial previst, se li afegiran els 17.722 m2st residencials, que no computen a efectes d'aprofitament del sector, provinents de la conversió de sostre residencial unifamiliar a plurifamiliar, tal i com s'explica en el punt 1.5.1 i a l'Annex d'aquesta memòria, de la conversió de sostre de "Ca n'Oriol".

A la Modificació de PG hi consten, com Annex 3, l'"Informe de conversió del sostre residencial unifamiliar de "Ca n'Oriol" a residencial plurifamiliar a "Ca n'Oriol" i "Can Sant Joan"' i l'"Informe de conversió de sostre d'activitat econòmica a sostre residencial al sector d'ampliació de "Can Sant Joan" a Rubí".

L'"Informe de conversió de sostre d'activitat econòmica a sostre residencial al sector d'"Ampliació de Can Sant Joan" a Rubí", especificava que l'àmbit del PMU d'"Ampliació de Can Sant Joan", tindria un aprofitament total de 52.841,78 m2st, dels quals correspondrien a l'INCASOL 23.469,78 m2st d'ús terciari i 11.000 m2st d'ús residencial plurifamiliar, i a CONVE S.A 17.772 m2st d'ús residencial plurifamiliar. La Modificació de PG va establir que aquest seria l'aprofitament del sector "Ampliació de Can Sant Joan", en coherència amb la conclusió de l'esmentat informe.



El Pla de Millora Urbana d'"Ampliació Can Sant Joan" de 2006

Les determinacions contingudes a la modificació de Pla General de l'any 2006, abans esmentada, pel que fa a les cessions i reubicacions de sostre edificable entre els dos àmbits, el de "Ca n'Oriol" i el d'"Ampliació de Can Sant Joan", van ser incorporades al PMU d'"Ampliació de Can Sant Joan" aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de data 28 de setembre de 2006, al qual també s'hi va annexar el Conveni urbanístic subscrit en data 29-07-2002 entre l'Ajuntament de Rubí, l'INCASOL i CONVE S.A..

L'esmentat PMU incorporava les determinacions de la modificació de Pla General, de manera que l'aprofitament total del PMU es va establir en 52.841,78 m², de manera que correspondrien a l'INCASOL 23.469,78m² d'ús terciari i 11.000 m² d'ús residencial plurifamiliar, i correspondrien a CONVE S.A 17.772 m² d'ús residencial plurifamiliar.

L'INCASOL va desenvolupar completament el PMU, com a únic promotor i propietari. El 10% de tot l'aprofitament mig del PMU es va adjudicar a INCASOL en condició d'administració actuant, tal com estava previst al pacte quart del Conveni. També va cedir a l'Ajuntament els sòls destinats a sistemes i va executar les obres d'urbanització (van ser rebudes per l'Ajuntament l'any 2009).

La modificació puntual del Pla de Millora Urbana d'"Ampliació Can Sant Joan" de 2008

L'INCASOL va redactar aquesta modificació de planejament que va ser aprovada definitivament per la CTUB en data 31 de gener de 2008. Aquesta modificació va permetre establir dues zones verdes que travessen la zona d'Equipaments situada a tocar del barri del 25 de setembre, de manera que el barri del 25 de setembre quedés connectat per als vianants amb el carrer Marconi i amb les extenses zones verdes del PMU, evitant l'efecte barrera que tenia la franja d'equipaments segons l'ordenació anterior. Aquesta modificació del PMU no té incidència dins de l'àmbit de la Delimitació del PAU que es proposa.

La modificació puntual del Pla Parcial del Sector Z "Ca n'Oriol" per a la reforma i ampliació del carrer Sócrates de 2011

L'Ajuntament va promoure aquesta modificació de planejament que va ser aprovada definitivament per un acord del Conseller de Territori i Sostenibilitat de data 26 de juliol de 2011. Aquesta modificació de planejament estableix un nou traçat per al carrer Sócrates i també qualifica d'Espais Lliures els tres culs de sac que són adjacents al terreny de 25.322 m². Es preveu l'enderroc de la urbanització d'aquests culs de sac (van ser urbanitzats fa anys, quan es preveia la construcció d'habitatges residencials unifamiliars aparellats) cosa que permetrà millorar la continuïtat dels Espais Lliures del Parc de Ca n'Oriol.

Aquesta modificació de planejament es va redactar per tal que el conjunt de zones verdes de Ca n'Oriol assolís un major grau de continuïtat, per coherència urbanística.

1.3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA

L'àmbit de la modificació de planejament és discontinu i inclou els següents terrenys:

- a) Parc de Ca n'Oriol (àmbit del PP Sector Z "Ca n'Oriol"):
 - 25.322 m2 de superfície qualificats de Sistema d'Espais Lliures (zona verda)

- b) Avinguda Astronomia (àmbit del PP Sector Z "Ca n'Oriol"):
 - 2.310,77 m2 de superfície qualificats de zona Residencial plurifamiliar, amb un sostre màxim de 4.750 m2st.
 - 1.157,17 m2 de superfície qualificats de Sistema d'Espais Lliures (zona verda), és adjacent al terreny edificable anterior.

- c) Carrer Marconi (àmbit del PMU Sector "Ampliació de Can Sant Joan"):
 - 8.779 m2 de superfície que correspon a un conjunt de 6 finques edificables qualificades de zona Residencial plurifamiliar, amb un sostre màxim de 17.772m2st.

En conjunt, l'àmbit discontinu de la modificació proposada té una superfície de 37.568,94 m2.

1.4. EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT A L'ÀMBIT DISCONTINU

Amb anterioritat s'han comentat ja les característiques de l'ordenació urbanística vigent aplicable a l'àmbit discontinu d'aquesta modificació de planejament. Com ja s'ha dit, el planejament vigent a tenir en compte a l'àmbit d'aquesta modificació de planejament és per una banda la Modificació puntual del PG de Rubí als àmbits de "Ca n'Oriol" i d'"Ampliació de Can Sant Joan", aprovada definitivament per la CTUB en data 28 de març de 2006, i també el PMU d'"Ampliació de Can Sant Joan", aprovat definitivament per la CTUB en data 28 de setembre de 2006, que va establir l'ordenació concreta a l'àmbit d'"Ampliació de Can Sant Joan", en coherència amb les determinacions de la Modificació de PG.

Donat que els terrenys inclosos a l'àmbit de la present modificació formen part de sectors que s'han desenvolupat completament, és a dir, han estat urbanitzats i disposen de tots els serveis, la classificació urbanística que tenen els terrenys de l'àmbit és de Sòl Urbà Consolidat.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Quadre resum del planejament vigent a l'àmbit de la modificació:

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU Z-ACSJ

QUADRE PER ÀMBITS

PARC DE CA N'ORIOI (SECTOR Z "CA N'ORIOI")

Sòl de Sistemes públics	
QUALIFICACIÓ URB. VIGENT	SUPERFÍCIE EN M2
Espais Lliures	25.322,00
SUPERF. PARCIAL	25.322,00

AVINGUDA ASTRONOMIA (SECTOR Z "CA N'ORIOI")

Sòl de Sistemes públics			
QUALIFICACIÓ URB.	SUPERFÍCIE EN M2		
Espais Lliures	1.157,17		
Sòl d'aprofitament privat			
QUALIFICACIÓ URB.	SUPERFÍCIE EN M2	SOSTRE màx. M2st	Núm. Màx. Habit.
Residencial Plurifamiliar (habitatge renda lliure)	2.310,77	4.750,00	50
SUPERF. PARCIAL	3.467,94	4.750	50

CARRER MARCONI (SECTOR ACSJ "AMPLIACIÓ DE CAN SANT JOAN")

Sòl d'aprofitament privat			
QUALIFICACIÓ URB.	SUPERFÍCIE EN M2	SOSTRE màx. M2st	Núm. Màx. Habit.
Residencial Plurifamiliar (habitatge renda lliure)	1.665,00	2.844,00	38
Residencial Plurifamiliar (habitatge renda lliure)	1.485,00	2.085,60	28
Residencial Plurifamiliar (habitatge renda lliure)	1.485,00	2.085,60	28
Residencial Plurifamiliar (habitatge renda lliure)	740,00	2.105,30	28
Residencial Plurifamiliar (habitatge renda lliure)	1.369,00	2.338,40	31
Residencial Plurifamiliar (habitatge renda lliure)	2.035,00	6.313,00	48
SUPERF. PARCIAL	8.779,00	17.772	201

TOTAL	37.568,94	22.522	251
--------------	------------------	---------------	------------

QUADRE RESUM

Sòl de Sistemes públics			
QUALIFICACIÓ URB.	SUPERFÍCIE EN M2		
Total Sòl Sistemes públics (Espais Lliures)	26.479,17		
Sòl d'aprofitament privat			
QUALIFICACIÓ URB.	SUPERFÍCIE EN M2	SOSTRE màx. M2st	Núm. Màx. Habit.
Total Sòl d'aprofitament privat (Residencial Plurif. habitatge renda lliure)	11.089,77	22.522	251
TOTAL	37.568,94	22.522	251

1.5. NORMATIVA D'APLICACIÓ

Com a conseqüència dels diversos instruments de planejament que han tingut lloc a l'àmbit discontinu de la modificació proposada, la normativa d'aplicació en cada cas és la següent:

a) Parc de Ca n'Oriol (àmbit del PP Sector Z "Ca n'Oriol"):

- 25.322 m2 de Sistema d'Espais Lliures

Aquesta zona verda forma part de l'àmbit de la modificació de PG de 2006, que no la regula normativament de forma específica, en tant que és una ampliació de les zones verdes previstes en el pla Parcial del Sector Z de 1991, està sotmesa a la mateixa regulació normativa que aquestes, és a dir, es regula d'acord amb l'article 28 "Sistema d'Espais Lliures d'ús públic" de les Ordenances del Pla parcial del Sector Z "Ca n'Oriol".

b) Avinguda Astronomia (àmbit del PP Sector Z "Ca n'Oriol"):

- 2.310,77 m2 de zona Residencial plurifamiliar, 4.750 m2st màxim.

Aquest terreny edificable forma part de l'àmbit de la modificació de PG de 2006. La normativa urbanística que regula l'edificació en aquest terreny forma part d'un annex de normativa de la modificació de PG de 2006, els articles del 1 al 15 de l'annex regulen l'edificació. De manera resumida, aquesta zona Residencial plurifamiliar permet la construcció d'un màxim de 50 habitatges de renda lliure, amb 4.750 m2st màxim, la tipologia és d'"Edificació segons volumetria específica", el número màxim de plantes és de PB+3.

- 1.157,17 m2 de Sistema d'Espais Lliures.

Es regula d'acord amb l'article 28 "Sistema d'Espais Lliures d'ús públic" de les Ordenances del Pla parcial del Sector Z "Ca n'Oriol".

c) Carrer Marconi (àmbit del PMU Sector "Ampliació de Can Sant Joan"):

- 8.779 m2 de zona Residencial plurifamiliar (conjunt de 6 finques edificables), 17.772m2st màxim.

Aquestes sis parcel·les edificables estan regulades per la normativa del PMU d'"Ampliació de Can Sant Joan" de 2006, que va establir l'ordenació concreta de l'àmbit d'"Ampliació de Can Sant Joan" en coherència amb les determinacions de la Modificació de PG de 2006.

L'article 12 de les Ordenances del PMU estableix la regulació de l'edificació d'aquestes parcel·les. De manera resumida, la tipologia és de volumetria específica, cadascuna d'elles té especificat el seu sostre i número d'habitatges màxim (les que són objecte d'aquesta modificació són la 7, 9, 12, 13, 14 i 15).

Catàleg i Pla Espacial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic i Natural

No hi ha elements catalogats a l'àmbit d'aquesta modificació.

1.6. ESTAT ACTUAL DELS TERRENYS I SERVEIS URBANÍSTICS

Cap dels terrenys edificables inclosos en l'àmbit de la present reparcel·lació ha estat edificat. Aquests terrenys disposen dels serveis urbanístics.

D'ençà de la signatura del conveni urbanístic de l'any 2002, l'Ajuntament s'ha fet càrrec del manteniment de la zona verda de 25.322m2, la qual ha estat tractada com a camp llaurat, de la mateixa manera que les extenses zones verdes adjacents del Sector P i de Ca n'Oriol, com es pot apreciar a l'ortofotomapa. D'altra banda la petita zona verda de l'àmbit de l'Avinguda Astronomia de 1.157,17 m2 no està urbanitzada, el pacte sisè del conveni de l'any 2002 estableix que la parcel·la edificable adjacent assumirà la despesa de la seva urbanització.

1.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

PARC DE CA N'ORIOL (SECTOR Z "CA N'ORIOL")

Sòl de Sistemes públics

	QUALIFICACIÓ URB. VIGENT	PROPIETARI REGISTRAL	CODI FR SECTOR Z	FINCA REGISTRAL	SUPERFÍCIE EN M2
1	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-62	34376	270,00
2	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-63	34378	445,00
3	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-64	34380	595,00
4	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-65	34382	635,00
5	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-66	34384	565,00
6	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-67	34386	470,00
7	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-68	34388	560,00
8	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-69	34390	690,00
9	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-70	34392	420,00
10	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-71	34394	345,00
11	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-72	34396	495,00
12	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-73	34398	310,00
13	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-74	34400	300,00
14	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-75	34402	300,00
15	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-76	34404	300,00
16	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-77	34406	300,00
17	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-78	34408	300,00
18	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-79	34410	295,00
19	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-80	34412	285,00
20	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-81	34414	365,00
21	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-82	34416	300,00
22	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-83	34717	300,00
23	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-84	34719	300,00
24	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-85	34721	300,00
25	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-86	34723	290,00
26	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-87	34725	345,00
27	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-88	34727	570,00
28	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-89	34729	370,00
29	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-90	34731	325,00
30	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-91	34733	700,00
31	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-92	34735	640,00
32	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-93	34737	445,00
33	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-94	34739	425,00
34	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-95	34741	375,00
35	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-96	34743	375,00
36	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-97	34745	445,00
37	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-98	34747	435,00
38	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-99	34418	360,00
39	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-100	34420	375,00
40	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-101	34422	340,00
41	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-102	34424	340,00
42	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-103	34426	580,00
43	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-104	34428	405,00
44	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-105	34430	420,00
45	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-106	34432	435,00
46	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-107	34434	390,00
47	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-108	34436	385,00
48	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-109	34438	430,00
49	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-110	34440	565,00
50	Espais Lliures	CONVE S.A.	FR-111	34442	5.112,00

SUPERF. PARCIAL 25.322,00

AVINGUDA ASTRONOMIA (SECTOR Z "CA N'ORIOL")

Sòl de Sistemes públics

	QUALIFICACIÓ URB. VIGENT	PROPIETARI REGISTRAL	CODI FR SECTOR Z	FINCA REGISTRAL	SUPERFÍCIE EN M2
1	Espais Lliures	Ajuntament de Rubí		34444 (*)	1157,17

Sòl d'aprofitament privat

	QUALIFICACIÓ URB. VIGENT	PROPIETARI REGISTRAL	CODI FR SECTOR Z	FINCA REGISTRAL	SUPERFÍCIE EN M2
2	Residencial Plurifamiliar	Ajuntament de Rubí		34444 (*)	2.310,77

(*) A segregar d'una major finca

SUPERF. PARCIAL 3.467,94

CARRER MARCONI (SECTOR ACSJ "AMPLIACIÓ DE CAN SANT JOAN")

Sòl d'aprofitament privat

	QUALIFICACIÓ URB. VIGENT	PROPIETARI REGISTRAL	CODI FR SECTOR ACSJ	FINCA REGISTRAL	SUPERFÍCIE EN M2
1	Residencial Plurifamiliar	INCASOL	FR-7	49959 (**)	1.665,00
2	Residencial Plurifamiliar	INCASOL	FR-9	49959 (**)	1.485,00
3	Residencial Plurifamiliar	INCASOL	FR-12	49959 (**)	1.485,00
4	Residencial Plurifamiliar	INCASOL	FR-13	49959 (**)	740,00
5	Residencial Plurifamiliar	INCASOL	FR-14	49959 (**)	1.369,00
6	Residencial Plurifamiliar	INCASOL	FR-15	49959 (**)	2.035,00

(**) A segregar d'una major finca

SUPERF. PARCIAL 8.779,00

TOTAL ÀMBIT DISCONTINU DEL PAU Z-ACSJ 37.568,94

Es pot observar que a l'àmbit del Parc de Ca n'Oriol l'estructura de la propietat està encara actualment composta per les 49 finques que el Pla Parcial del Sector Z "Ca n'Oriol" de 1991 i el projecte de Compensació de 1996 preveia destinar a la construcció d'habitatges unifamiliars aparellats, a més d'una finca destinada a equipament privat. La modificació del PG de l'any 2006 va canviar el destí d'aquestes finques, qualificant-les d'Espais Lliures. En el registre de la propietat aquestes finques encara estan a nom de CONVE SA.

A l'àmbit de l'avinguda Astronomia, tant la part destinada a Espais Lliures com la part de zona Residencial plurifamiliar pertanyen a l'Ajuntament de Rubí en virtut de la reparcel·lació del Sector Z "Ca n'Oriol" de 1996, quan es preveia que tot aquest àmbit seria una zona verda del Sector Z. La modificació del PG de l'any 2006 va canviar el destí de la major part d'aquesta zona verda, al qualificar-la de zona Residencial plurifamiliar.

A l'àmbit del carrer Marconi, les sis finques qualificades de Residencial plurifamiliar, d'acord amb la modificació del PG i també amb el PMU d'"Ampliació de Can Sant Joan" de 2006, pertanyen a INCASOL, que era el promotor i propietari únic d'aquest sector.

MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL DE RUBÍ
DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DISCONTINU
PAU Z-ACSJ.
PARC DE CA N'ORIOI I AVINGUDA ASTRONOMIA (SECTOR Z "CA N'ORIOI"),
CARRER MARCONI (SECTOR ACSJ "AMPLIACIÓ DE CAN SANT JOAN").

AJUNTAMENT DE RUBÍ
Febrer de 2014

2. MEMÒRIA DE LA PROPOSTA

2.1. OBJECTE I FINALITAT DE LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DISCONTINU PAU Z-ACSJ

La Modificació puntual del Pla General de Rubí de l'any 2006 a l'àmbit del Sector Z "Ca n'Oriol" i al Sector d'"Ampliació de Can Sant Joan" (ACSJ) va comportar un conjunt d'alteracions que afecten a dos sectors independents, ja executats i en els que els resta, únicament, complir amb les obligacions establertes al conveni urbanístic de 29/07/2002, que tenen el seu reflex en el planejament urbanístic vigent.

Per portar a terme aquestes obligacions pendents, que estan interrelacionades i tenen per objecte comú adjudicar les finques edificables i els sòls de cessió als seus adjudicataris corresponents conforme al planejament vigent, és necessària la delimitació d'un polígon discontinu de 37.568,94 m² de superfície total, conformat per tres àmbits:

- El primer, situat al Parc de Ca n'Oriol, al nord de l'àmbit del Sector del Pla Parcial del Sector Z "Ca n'Oriol", té una superfície total de 25.322 m², està qualificat actualment de Sistema d'Espais Lliures. En aquest lloc estan situades les parcel·les que abans estaven qualificades com a zona Residencial unifamiliar (20.210 m² de superfície) i la destinada a equipament privat (5.112 m² de superfície).
- El segon, situat a l'Avinguda Astronomia, al sud de l'àmbit del Sector del Pla Parcial del Sector Z "Ca n'Oriol", té una superfície de 3.467,94m², està format pel terreny qualificat de zona Residencial plurifamiliar (2.310'77 m² de superfície i 4.750 m²st màxim) que anteriorment estava destinat a zona verda, juntament amb el terreny destinat a Sistema d'Espais Lliures (1.157,17 m² de superfície).



- El tercer, situat al carrer Marconi, a l'àmbit del PMU del Sector "Ampliació de Can Sant Joan", té una superfície de 8.779 m², correspon a la suma de sis parcel·les edificables qualificades com a zona Residencial plurifamiliar, que tenen en conjunt un sostre de 17.722 m².

La delimitació del Polígon d'actuació urbanística proposat, el PAU Z-ACSJ, permetrà portar a terme les obligacions previstes a la modificació de Pla General de l'any 2006 a les tres parts que intervenen; INCASOL, Ajuntament de Rubí i CONVE S.A.. En el moment en què el PAU esdevingui vigent es podrà procedir a l'execució de la gestió urbanística amb la corresponent reparcel·lació urbanística.

D'acord amb el que estableix l'article 118.5 del TRLU, donat que els terrenys inclosos a l'àmbit d'aquesta modificació tenen la condició de Sòl Urbà i que aquest Polígon d'actuació urbanística proposat no estava inclòs en el planejament general, la delimitació del PAU Z-ACSJ s'ha d'efectuar mitjançant l'oportuna modificació del planejament general.

2.2. PROPIETARIS I INTERESSATS

Pels motius que ja s'han esmentat, els interessats en aquesta modificació de planejament són els tres propietaris afectats per aquesta modificació de planejament i pel posterior projecte de reparcel·lació:

- AJUNTAMENT DE RUBÍ, amb domicili a Rubí (C.P. 08191), Plaça Pere Aguilera 1.
- INCASOL, amb domicili a Barcelona (C.P. 08008), Carrer Còrsega 289, 6^a.
- CONVE S.A. (NIF A-08153934), amb domicili a Barcelona (C.P. 08006), Via Augusta 122, 4art-A.

2.3. EL PLANEJAMENT PROPOSAT

Es proposa la modificació puntual de PG de Rubí per la Delimitació del Polígon d'actuació urbanística PAU Z-ACSJ.

La incidència que té l'establiment del PAU Z-ACSJ proposat és que les finques incloses al PAU quedaran subjectes a l'obligació de desenvolupar la corresponent reparcel·lació per tal d'assolir la condició de solar, abans de poder edificar.

Quadre resum del planejament vigent a l'àmbit de la modificació

Pels motius esmentats, el quadre del planejament vigent i el proposat és el mateix, per aquest motiu es dóna per reproduït.

2.4. NORMATIVA PROPOSADA

Pel que fa a la normativa reguladora de les zones i dels sistemes inclosos a l'àmbit del PAU Z-ACSJ, la present modificació de PG per la Delimitació del PAU Z-ACSJ no implica cap canvi respecte de la normativa reguladora vigent. Aquesta continuarà sense canvis i serà d'aplicació als efectes de la regulació de les parcel·les edificables i també dels Espais Lliures inclosos en el PAU.

La incidència de la modificació que es proposa consisteix en què les finques incloses al PAU hauran de desenvolupar la corresponent reparcel·lació abans de poder edificar.

2.5. GESTIÓ URBANÍSTICA

Els sistema d'execució proposat pel PAU Z-ACSJ és el Sistema de Cooperació.

2.6. PLA D'ETAPES I FASES D'EXECUCIÓ

El desenvolupament del PAU Z-ACSJ es durà a terme en un termini de sis anys.

2.7. ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA

Les finques edificables del carrer Marconi disposen de vials urbanitzats amb tots els serveis urbanístics. La finca edificable de l'Avinguda Astronomia disposa també de vials urbanitzats amb tots els serveis urbanístics. L'única obra d'urbanització que manca executar a l'àmbit del PAU Z-ACSJ és la urbanització de la zona verda de 1.157,17 m² de superfície a l'àmbit de l'avinguda Astronomia. El conveni urbanístic de 29/07/2002 va establir que el terreny qualificat de zona Residencial plurifamiliar, de 2.310'77 m² de superfície assumiria la despesa d'urbanització d'aquesta petita zona verda.

Es calcula que la despesa d'urbanització de la zona verda pot ascendir a uns 190.000€ (sense IVA, a raó de 164,20 € per m² de zona verda). La finca que assumirà la despesa d'urbanització d'aquesta petita zona verda (pacte sisè del conveni de l'any 2002) té un sostre potencial de 4.750 m²st. Això suposa que cada m² de sostre potencial assumiria 40€ de despesa d'urbanització.

Tenint en compte valor de repercussió actual és de 290 €/m² (per cada m² de sostre potencial), la despesa d'urbanització d'aquesta zona verda és assumible per aquesta parcel·la edificable. Està justificada la viabilitat econòmica d'aquesta actuació.

2.8. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DEL MANTENIMENT DELS SISTEMES

Com ja s'ha comentat abans, l'Ajuntament s'ha fet càrrec del manteniment de la gran zona verda de 25.322m² des de la signatura del conveni de l'any 2002. Aquesta zona verda ha estat tractada com a camp llaurat, de la mateixa manera que les extenses zones verdes adjacents del Sector P i de Ca n'Oriol, com es pot apreciar a l'ortofotomapa.

La petita zona verda de l'àmbit de l'Avinguda Astronomia de 1.157,17 m² que haurà de ser urbanitzada a càrrec de la parcel·la edificable adjacent, suposarà un increment molt petit respecte del total de zones verdes del Sector Z que sumen 74.434 m². Aquesta zona verda significa un percentatge del 1'6 % respecte del total de zones verdes del Sector Z que ja manté l'ajuntament actualment.

Per aquests motius, el manteniment dels sistemes del PAU és sostenible econòmicament per l'Ajuntament de Rubí.

2.9. ESTUDI DE MOBILITAT

La present modificació de planejament no proposa cap increment de zones ni de sistemes, que continuen sense canvis respecte del planejament vigent, ni per tant cap increment de la mobilitat, per aquest motiu no requereix estudi de la mobilitat generada.

2.10. INCIDÈNCIA AMBIENTAL

La delimitació del PAU Z-ACSJ no té incidència ambiental, motiu pel qual no requereix informe ambiental.

2.11. MARC LEGAL APLICABLE

La present modificació de planejament s'ha redactat d'acord amb el que estableixen el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL DE RUBÍ
DELIMITACIÓ DEL PÒLIGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DISCONTINU
PAU Z-ACSJ.
PARC DE CA N'ORIOI I AVINGUDA ASTRONOMIA (SECTOR Z "CA N'ORIOI"),
CARRER MARCONI (SECTOR ACSJ "AMPLIACIÓ DE CAN SANT JOAN").

AJUNTAMENT DE RUBÍ
Febrer de 2014

3. NORMATIVA PROPOSADA

3.1. NORMATIVA DEL PÒLIGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DISCONTINU PAU Z-ACSJ

Article 1. Documents que integren la modificació de planejament

La modificació de Pla General per la Delimitació del PAU Z-ACSJ està integrada pels següents documents:

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ
2. MEMÒRIA DE LA PROPOSTA
3. NORMATIVA PROPOSADA
4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA: PLÀNOLS INFORMATIUS I PLÀNOLS NORMATIUS
5. ANNEXES

Article 1. Àmbit, descripció i superfície

L'àmbit del Pòlgon d'actuació urbanístic PAU Z-ACSJ és discontinu i inclou els següents terrenys:

- a) Parc de Ca n'Oriol (àmbit del Sector Z "Ca n'Oriol"):
 - 25.322 m2 de superfície qualificats de Sistema d'Espais Lliures (zona verda)
- b) Avinguda Astronomia (àmbit del Sector Z "Ca n'Oriol"):
 - 2.310,77 m2 de superfície qualificats de zona Residencial plurifamiliar, amb un sostre màxim de 4.750 m2st.
 - 1.157,17 m2 de superfície qualificats de Sistema d'Espais Lliures (zona verda), és adjacent al terreny edificable anterior.

c) Carrer Marconi (àmbit del Sector ACSJ "Ampliació de Can Sant Joan"):

- 8.779 m2 de superfície que correspon a un conjunt de 6 finques edificables qualificades de zona Residencial plurifamiliar, amb un sostre màxim de 17.772m2st.

En total, l'àmbit del PAU Z-ACSJ té una superfície de 37.568,94 m2.

Article 2. Objectius

El PAU Z-ACSJ es delimita per tal de dur a terme la gestió urbanística derivada de la modificació del PG dels àmbits del Sector Z "Ca n'Oriol" i del Sector ACSJ "Ampliació de Can Sant Joan" aprovada definitivament en data 28/03/2006 en compliment de les determinacions establertes al conveni urbanístic signat entre l'Ajuntament de Rubí, INCASOL i CONVE SA de data 29/07/2002. Aquestes determinacions consisteixen en la cessió a l'Ajuntament de Rubí d'una gran zona verda en sector de "Ca n'Oriol" i l'adjudicació a CONVE S.A. de les finques edificables situades en una part a l'àmbit del Sector Z "Ca n'Oriol" i en altra part a l'àmbit del Sector del PMU d'"Ampliació de Can Sant Joan".

Article 3. Quadre de característiques del PAU Z-ACSJ

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU Z-ACSJ

QUADRE PER ÀMBITS

PARC DE CA N'ORIOI (SECTOR Z "CA N'ORIOI")

Sòl de Sistemes públics	
QUALIFICACIÓ URB. VIGENT	SUPERFÍCIE EN M2
Espais Lliures	25.322,00
SUPERF. PARCIAL	25.322,00

AVINGUDA ASTRONOMIA (SECTOR Z "CA N'ORIOI")

Sòl de Sistemes públics			
QUALIFICACIÓ URB.	SUPERFÍCIE EN M2		
Espais Lliures	1.157,17		
Sòl d'aprofitament privat		SOSTRE màx. M2st	Núm. Màx. Habit.
QUALIFICACIÓ URB.	SUPERFÍCIE EN M2		
Residencial Plurifamiliar (habitatge renda lliure)	2.310,77	4.750,00	50
SUPERF. PARCIAL	3.467,94	4.750	50

CARRER MARCONI (SECTOR ACSJ "AMPLIACIÓ DE CAN SANT JOAN")

Sòl d'aprofitament privat		SOSTRE màx. M2st	Núm. Màx. Habit.
QUALIFICACIÓ URB.	SUPERFÍCIE EN M2		
Residencial Plurifamiliar (habitatge renda lliure)	1.665,00	2.844,00	38
Residencial Plurifamiliar (habitatge renda lliure)	1.485,00	2.085,60	28
Residencial Plurifamiliar (habitatge renda lliure)	1.485,00	2.085,60	28
Residencial Plurifamiliar (habitatge renda lliure)	740,00	2.105,30	28
Residencial Plurifamiliar (habitatge renda lliure)	1.369,00	2.338,40	31
Residencial Plurifamiliar (habitatge renda lliure)	2.035,00	6.313,00	48
SUPERF. PARCIAL	8.779,00	17.772	201

TOTAL	37.568,94	22.522	251
--------------	------------------	---------------	------------

QUADRE RESUM

Sòl de Sistemes públics			
QUALIFICACIÓ URB.	SUPERFÍCIE EN M2		
Total Sòl Sistemes públics (Espais Lliures)	26.479,17		
Sòl d'aprofitament privat		SOSTRE màx. M2st	Núm. Màx. Habit.
QUALIFICACIÓ URB.	SUPERFÍCIE EN M2		
Total Sòl d'aprofitament privat (Residencial Plurif. habitatge renda lliure)	11.089,77	22.522	251
TOTAL	37.568,94	22.522	251

Article 4. Determinacions relatives a les condicions d'ordenació, edificació i ús

La normativa reguladora del sòl d'aprofitament privat i del sòl de sistemes públics inclosos a l'àmbit del PAU Z-ACSJ és la normativa reguladora vigent:

- a) Parc de Ca n'Oriol (àmbit del Sector Z "Ca n'Oriol"):
 - 25.322 m2 de Sistema d'Espais Lliures
Ordenances del Pla parcial del Sector Z "Ca n'Oriol" de 1991.

- b) Avinguda Astronomia (àmbit del Sector Z "Ca n'Oriol"):
 - 2.310,77 m2 de zona Residencial plurifamiliar, 4.750 m2st màxim.
Annex de normativa de la modificació de PG de 2006.
 - 1.157,17 m2 de Sistema d'Espais Lliures.
Ordenances del Pla parcial del Sector Z "Ca n'Oriol" de 1991.

- c) Carrer Marconi (àmbit del Sector ACSJ "Ampliació de Can Sant Joan"):
 - 8.779 m2 de zona Residencial plurifamiliar (conjunt de 6 finques edificables),
17.772m2st màxim.
Ordenances del PMU de 2006.

Com a condició prèvia a poder edificar a les finques edificables, s'haurà de desenvolupar la corresponent reparcel·lació, la finca edificable de l'avinguda Astronomia haurà d'urbanitzar la zona verda adjacent de 1.157,17 m2.

Article 5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació: Execució pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació

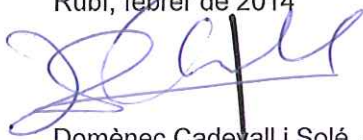
Cessions obligatòries i gratuïtes: Cessió obligatòria i gratuïta del sòl destinat a sistemes públics.

No hi ha cessió obligatòria i gratuïta del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, degut al fet que el Sector Z i el Sector ACSJ que s'han desenvolupat completament ja van cedir aquest aprofitament. Tampoc es produeix cap increment de l'aprofitament respecte l'assignat pel planejament vigent. El PAU s'ha delimitat únicament als efectes de permetre l'execució de la gestió urbanística derivada de la modificació de PG de l'any 2006..

Obres d'urbanització: El desenvolupament d'aquest PAU comportarà la urbanització de la zona verda de 1.157,17 m2 adjacent a la finca edificable de l'avinguda Astronomia.

Pla d'etapes execució i fases d'execució: El desenvolupament del PAU Z-ACSJ no requereix l'establiment d'un pla d'etapes ni de fases d'execució.

Rubí, febrer de 2014



Domènec Cadevall i Solé, arquitecte
CAP DEL SERVEI DE PLANEJAMENT I GESTIÓ



Josep Milà, arquitecte
DIRECTOR DE L'APEUS



AJUNTAMENT DE RUBÍ
PLE MUNICIPAL
Aprovat segons l'acord del Ple
en data 24 JUL 2014
El secretari,



AJUNTAMENT DE RUBÍ
PLE MUNICIPAL
Aprovat segons l'acord del Ple
en data 29 ABR 2014
El secretari,



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

